



# VESTRE LANDSRET

## DOM

afsagt den 2. november 2020

---

Sag BS-21241/2019-VLR  
(4. afdeling)

A  
(advokat Claus Johansen)

mod

FællesBo  
(advokat Tom Jensen)

Retten i Herning har den 7. februar 2019 afsagt dom i 1. instans (sag BS-10390/2017-HER (tidligere BS 11-491/2017)).

Landsdommerne Annette Dellgren, Ida Skouvig og Nina Stendal Pedersen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Sagen er for landsretten begrænset til at angå spørgsmålet, om sagen kan anlægges mod FællesBo.

### **Påstande**

Appellanten, A, har nedlagt påstand om, at Retten i Hernings dom ophæves, og at sagen hjemvises til fortsat behandling ved Retten i Herning.

Indstævnte, FællesBo, har nedlagt påstand om frifindelse.

### **Supplerende sagsfremstilling**

Sagen er anket med Procesbevillingsnævnets tilladelse af 5. april 2019.

Civilstyrelsen har meddelt A fri proces for landsretten.

### **Forklaringer**

A og Søren Mortensen har afgivet supplerende forklaring.

A har supplerende forklaret blandt andet, at hun anlagde sagen mod FællesBo, fordi det er FællesBo, som laver varmeregnskaberne. Afdelingen har ingen kompetence vedrørende varmeregnskabet, men godkender alene budgettet. Det følger af de regler, der er på området, at det er FællesBo, der har ansvaret for varmeregnskabet. Det er også FællesBo, som hun har korresponderet med om sine indsigelser forud for retssagen.

Forslaget om ændring af fordelingsprincipperne med overskriften "Forslag til beboermøde afd. 024 d. 22.09 [08]14", ekstrakten side 315, sendte hun til afdelingen, fordi beboerklagenævnet havde sagt, at det var afdelingen, der havde kompetencen. Hun blev efterfølgende klar over, at beboerklagenævnet havde fortolket reglerne forkert, og det var FællesBo, der som udlejer skulle forholde sig til forslaget. På afdelingsmødet blev forslaget afvist efter en afstemning. Hun anlagde ikke i den anledning en sag mod afdelingen, men henvendte sig i stedet på ny til beboerklagenævnet.

**Søren Mortensen** har supplerende forklaret blandt andet, at en afdeling er en selvstændig økonomisk enhed med ansvar for egen økonomi. Afdelingen skal godkende fx driftsbudget og vedligeholdelsesplan. FællesBo er behjælpelig med at udarbejde forslag hertil. Der stemmes om forslagene på et møde i afdelingen. Det afgøres ved almindeligt stemmeflertal, om forslagene vedtages. På afdelingsmødet træffes der bestemmelse om, hvorvidt der skal sættes nye eller andre målere op, idet det er en udgift, som afdelingen skal afholde.

Han var til stede under mødet i anledning af behandlingen af A's forslag. A fremlagde sit forslag, og herefter blev der redegjort for konsekvenserne af forslaget. Forslaget gik ud på en ændring af fordelingsprincippet. Forslaget indebar, at der ved fordelingen af udgiften ikke skulle tages hensyn til boligernes størrelse. Forslaget blev nedstemt.

Det er afdelingen, der hæfter for betalingen af varme mv. Energiselskabet sender fakturaen til afdelingen. Der er en mellemregningskonto i FællesBo, som regningen betales over, men FællesBo hæfter ikke for de enkelte afdelinger. En afdeling kan reelt gå konkurs.

A har efter hans opfattelse i givet fald alene et krav mod afdelingen, ikke mod boligorganisationen. Boligorganisationen har ikke en pengekasse til betaling af A's krav. Pengene skal i så fald tages fra den fælles kasse med den konsekvens,

at alle lejere kommer til at betale. Fordelingsregnskaberne er udarbejdet af Virksomhed-Z i overensstemmelse med loven. Regningerne fra energiselskabet er korrekte, og det samme er fordelingsregnskaberne. En del af betalingen for varme går til dækning af faste udgifter.

Klager til beboerklagenævnet rettes mod FællesBo som administrator af varme-regnskabet, og det fremgår ikke af det materiale, der udsendes, at klager skal rettes mod afdelingen. Det ændrer ikke ved, at det i forhold til det økonomiske er afdelingen, der hæfter. Det er boligorganisationen, der er udlejer, men det er afdelingen, der ejer ejendommen. Der indgås aftale om levering af varme, men det er alene på vegne af afdelingen. Der opkræves et beløb til dækning af boligorganisationens udgift til administration. Det er kun Fællesbo, der har et CVR nr. De enkelte afdelinger har ikke eget CVR nr.

### **Anbringender**

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten om, hvem der er rette sagsøgte.

A har vedrørende dette spørgsmål yderligere anført, at FællesBo bærer det overordnede ledelsesansvar for sine afdelinger. FællesBo er desuden ansvarlig efter et selvstændigt culpagrundlag, idet FællesBo har påtaget sig en selvstændig forpligtelse i den foreliggende sag.

**FællesBo** har heroverfor navnlig anført, at boligorganisationen har administreret varmeregnskabet for afdeling 24 på den måde, som afdelingen har anvist. Der er ikke grundlag for at antage, at boligorganisationen har påtaget sig en selvstændig forpligtelse, og der foreligger ikke et selvstændigt ansvarsgrundlag i form af culpa.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Sagen vedrører for landsretten spørgsmålet om, hvorvidt A kan anlægge sag mod boligorganisationen FællesBo med krav om tilbagebetaling af varme mv., eller om sagen skal anlægges mod den afdeling i FællesBo, hvor A bor.

Højesteret har i dommen, gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2008, side 1983, fastslået, at en afdeling i en boligorganisation uanset princippet om økonomisk uafhængighed i lov om almene boliger m.v. § 16, stk. 1, ikke kan anses for en selvstændig juridisk enhed, men må anses som en del af boligorganisationen.

Uanset at A's påstand indebærer et betalingskrav, som i det interne forhold mellem boligorganisationen og dens afdelinger måtte påhvile den afdeling i FællesBo, hvor A bor, kan sagen på den baggrund anlægges mod FællesBo.

Det bemærkes herved også, at FællesBo er udlejer, jf. almenlejelovens § 3, og dermed A's medkontrahent.

Landsretten tager derfor A's påstand om ophævelse af byrettens dom og hjemvisning til fortsat behandling til følge.

Efter sagens udfald skal FællesBo i sagsomkostninger for begge retter betale 110.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Heraf udgør sagsomkostningsbeløbet for landsretten 50.000 kr., mens sagsomkostningsbeløbet for byretten udgør 60.000 kr. Beløbet på 50.000 kr. for landsretten skal betales til statskassen, mens beløbet for byretten på 60.000 kr. skal betales til A.

Endvidere skal FællesBo til dækning af et beløb svarende til retsafgiften for byretten betale 500 kr., jf. retsafgiftslovens § 13, stk. 2, 1. pkt., og til dækning af et beløb svarende til retsafgiften for landsretten betale 750 kr., jf. retsplejelovens § 332, stk. 1, 1. pkt. Begge disse beløb skal betales til statskassen.

Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

#### **THI KENDES FOR RET:**

Byrettens dom ophæves, og sagen hjemvises til fortsat behandling.

I sagsomkostninger for byretten skal FællesBo betale 60.000 kr. til A og 500 kr. til statskassen.

I sagsomkostninger for landsretten skal FællesBo betale 50.750 kr. til statskassen.

Beløbene, der forrentes efter rentelovens § 8 a, skal betales inden 14 dage.